



Ladder voor duurzame verstedelijking

- Onderbouwing -

Noenevershof te Buggenum



Ladder voor duurzame verstedelijking

Noenevershof

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Onderbouwing
Rapportnummer:	M155079.001.001.R2/ASE
Opdrachtgever:	Familie Verheggen, de heer Y.M.A.T. Baeten
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Datum:	3 februari 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Aanleiding.....	5
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1	Inhoud	9
2.2	Opzet onderzoek	10
3	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1	Onderhavige planontwikkeling.....	11
3.1.1	Nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	12
3.1.2	Actuele regionale behoefte (trede 1)	12
3.1.3	Stedelijk gebied (trede 2)	27
3.1.4	Ontsluiting (trede 3)	27
4	Conclusie	29

1 Aanleiding

De familie Verheggen (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om op de gronden aan de 'Noenevershof' in Buggenum 16 nieuwe gasloze en levensloopbestendige woningen te realiseren. Van deze 16 woningen zullen 6 woningen voor de verhuur worden gerealiseerd. Alle woningen zullen als nulredenwoningen worden uitgevoerd. Daarbij geldt als uitgangspunt dat deze woningen van buitenaf zonder trappen bereikbaar zijn en de primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag (begane grond) aanwezig zijn.

Met onderhavig project wordt beoogd om op een toekomstbestendige wijze tegemoet te komen aan de woningbehoefte in Buggenum. Levensloopbestendige, huur- en koopwoningen zijn qua typologie een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en geschikt voor meerdere doelgroepen. De betreffende woningen zijn voorzien op een locatie die is aan te merken als een zogenaamde inbreidingslocatie, welke locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

Een situatietekening van de beoogde bebouwing (stedenbouwkundige invulling) en de wijze waarop onderhavige locatie landschappelijk zal worden ingepast, is weergegeven in de volgende figuur.



Situatietekening beoogde levensloopbestendige woningen

Initiatiefnemer beoogt deze levensloopbestendige woningen te situeren in de kern Buggenum, op de gronden aan de 'Noenevershof': concreet tussen Noenever, de Bergstraat en de Holstraat. Kadastraal zijn deze percelen bekend als gemeente Buggenum – sectie A – nummers 2105, 2166,

196, 2185 267 (ged.,.) en 268 (ged.). De kadastrale percelen 2105, 2166, 196 en 268 zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als grasland/weiland. Op het kadastrale perceel 2185 is momenteel de woning aan de Holstraat 11 gelegen. Initiatiefnemer beoogt deze woning te handhaven maar de entree vanaf de Holstraat wel te verruimen, waardoor er een goede en ruime entree voor langzaam verkeer ontstaat richting het plangebied.

In onderstaande figuur is het plangebied 'Noenevershof' inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding onderhavig plangebied (binnen rode stippellijn)

De directe omgeving kenmerkt zich als een rustige woonwijk; een gebied met een overwegende woon- en verblijfsfunctie. Voorts zijn in de nabijheid van onderhavige locatie enkele horecavoorzieningen en detailhandelsvestigingen gelegen.

Ter plaatse van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'; vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 14 november 2017. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie vooraleerst bestemd voor 'Wonen', inclusief bouwvlak.

Ter plekke van onderhavige locatie is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet opgenomen, waardoor onderhavig planvoornemen niet past binnen artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen, evenals een toename van het aantal wooneenheden, niet is toegestaan. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij het opstellen van een toelichting bij een bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat aandacht moet worden besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking vindt haar juridische basis in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening.

De essentie van de Ladder voor duurzame verstedelijking is om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting dus een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De Ladder voor duurzame verstedelijking geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten zoals hier aan de orde.

Indien een nieuw project moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, dient aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. In deze rapportage wordt onderhavige ontwikkeling, het realiseren van 16 levensloopbestendige woningen, getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op inhoud en de achterliggende gedachte van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vervolgens zal onderhavige ontwikkeling, conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke onderbouwing, worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1 Inhoud

De Ladder voor duurzame verstedelijking deed haar intrede in 2012 toen zij werd geïntroduceerd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd vastgelegd dat het Rijk een Ladder voor duurzame verstedelijking zou verankeren in het Besluit ruimtelijke ordening. De achterliggende gedachte van deze Ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangemerkt als een procesvereiste. Dit houdt in dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd op welke manier een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Als moet worden bepaald of een nieuwe ontwikkeling moet worden aangemerkt als een ‘stedelijke ontwikkeling’, dient allereerst te worden achterhaald of een bepaald initiatief moet worden gekenschetst als een stedelijke ontwikkeling en of deze stedelijke ontwikkeling als nieuw moet worden gekwalificeerd.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen’.

Als uitgangspunt geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2.2 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 16 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op deze vraag wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

1. Omgevingsverordening Limburg, 2014;
2. Bevolkings- en huishoudensprognose Provincie Limburg 2015-2050, E'til (2015);
3. Bevolkingsprognose 2008 – 2040, E'til (2018);
4. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021;
5. Cijfers plancapaciteit gemeente Leudal;
6. Limburgse Agenda Wonen 2020-2023;
7. Prognoses Neimed, 2016-2017;
8. Plancapaciteitsmonitor Limburg.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de Ladder.

3 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Onderhavige planontwikkeling

In deze paragraaf zal onderhavig initiatief, het realiseren van 16 levensloopbestendige woningen in de kern van Buggenum, worden getoetst aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en zal de vraag worden beantwoord of onderhavig initiatief de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan.

Uit het voorgaande blijkt dat de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking geënt is op een aantal toetsingsvraagstukken, namelijk:

- (1) of er met onderhavig planvoornemen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of deze is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- (2) of er een regionale en lokale behoefte bestaat voor het onderhavige planvoornemen en
- (3) indien het voorgaande het geval is, niet in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden gemotiveerd met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

- (1) de ontwikkelingsbehoefte van een gebied,
- (2) de toekomstige ruimtebehoefte en
- (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor de voorziene stedelijke ontwikkeling. Het resultaat van trede 1 is inzicht in de vraag naar ruimte in de regio (waarin de gemeente Leudal is gelegen) zowel kwantitatief als kwalitatief.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Uit trede 1 is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag bekend. De confrontatie van vraag en aanbod resulteert in inzicht welk deel van de regionale vraag (kwantitatief en kwalitatief) opgevangen kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied. Kan de vraag volledig opgevangen worden dan is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimte vraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

3.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de gronden aan de 'Noenevershof' te Buggenum 16 levensloopbestendige woningen te realiseren. Ter plekke van onderhavige locatie is momenteel de bestemming 'Wonen' van kracht. Op dit moment is ter plekke de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet van toepassing waardoor onderhavig initiatief niet past binnen artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken moet ter plekke de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden opgenomen met als doel om de realisatie van de voorziene 16 woningen planologisch te verankeren. Met de wijziging van het vigerende bestemmingsplan zal sprake zijn van een planologische mogelijkheid tot het realiseren van 16 woningen.

Voorts wordt in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) de definitie van een stedelijke ontwikkeling weergegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief betreft het realiseren van 16 levensloopbestendige woningen waardoor wordt gesproken van een stedelijke ontwikkeling; ook al is in dat opzicht sprake van een relatief 'kleinschalige' stedelijke ontwikkeling.

3.1.2 Actuele regionale behoefte (trede 1)

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Hierna werken we beide afzonderlijk uit. Daarvoor zetten we eerst de huishoudensontwikkeling af tegen het harde planaanbod in de marktregio, volgens de gegevensinventarisatie zoals omschreven in dit rapport. Op die zorgvuldige wijze wordt nagegaan of het voorliggende plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

Deze paragraaf is om die reden gericht op het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de gemeente Leudal en meer concreet in Buggenum.

Hiervoor wordt allereerst gebruik gemaakt van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (verder Structuurvisie Wonen 2018 genoemd). Dit betreft een regionale structuurvisie waarin de 7 Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) samenwerken. Medio 2019 hebben zij de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld. In Leudal heeft de gemeenteraad dat op 25 juni 2019 gedaan. Deze Structuurvisie Wonen 2018 is een actualisatie van de eerdere Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014. De Structuurvisie Wonen 2018 geeft voor de korte termijn (tot en met 2021) en voor de langere termijn (tot 2030) de ontwikkelrichting aan voor het woonbeleid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze structuurvisie vormt het toetsingskader voor de (ver)bouw van woningen. Dit kader, in combinatie met de bestaande planvoorraad en beschikbare (rechtstreekse) bouwtitels, biedt de mogelijkheid in elke kern nieuwe woningen te (laten) realiseren.

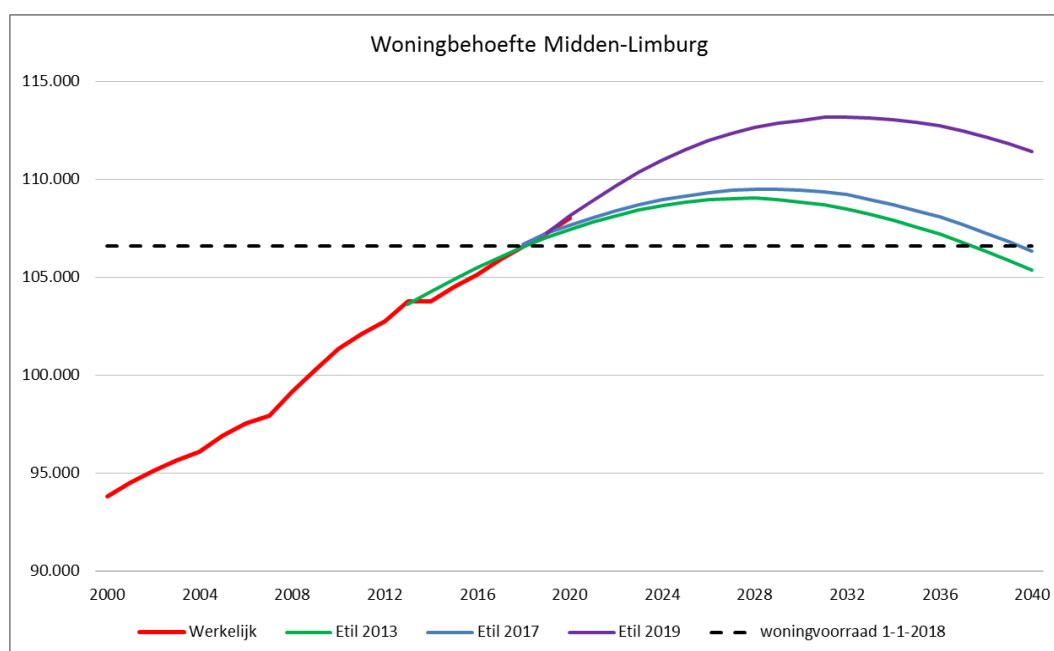
Bovendien wordt in kwantitatief oogpunt gebruik gemaakt van de huishoudensprognoses van Etil, die in heel de Provincie Limburg de basis vormen voor relevant beleid. De prognoses maken onderdeel uit van de provinciale Woonmonitor 2020 en zijn o.a. beschikbaar via <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/Dashboard>. Dit dashboard biedt eveneens inzicht in diverse demografische ontwikkelingen en gegevens over de woningvoorraad op gemeentelijk en kernniveau.

Het in 2018 uitgevoerd woningmarktonderzoek biedt daarnaast actueel inzicht in de kwalitatieve woonwensen van diverse doelgroepen op regionaal, gemeentelijk en kernniveau. De belangrijkste uitkomsten zijn vertaald in het woonbeleid, namelijk in de Kwaliteitsenvelop en bijbehorende factsheets per kern, die integraal onderdeel uitmaken van de regionale Structuurvisie Wonen 2018. In deze structuurvisie staan afspraken over te realiseren woningen per gemeente. De gemeentelijke kwaliteitsenvelop geeft op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen. De factsheets per kern geven vervolgens meer inzicht in de kwalitatieve woonwensen naar woningtype en prijsklasse per kern.

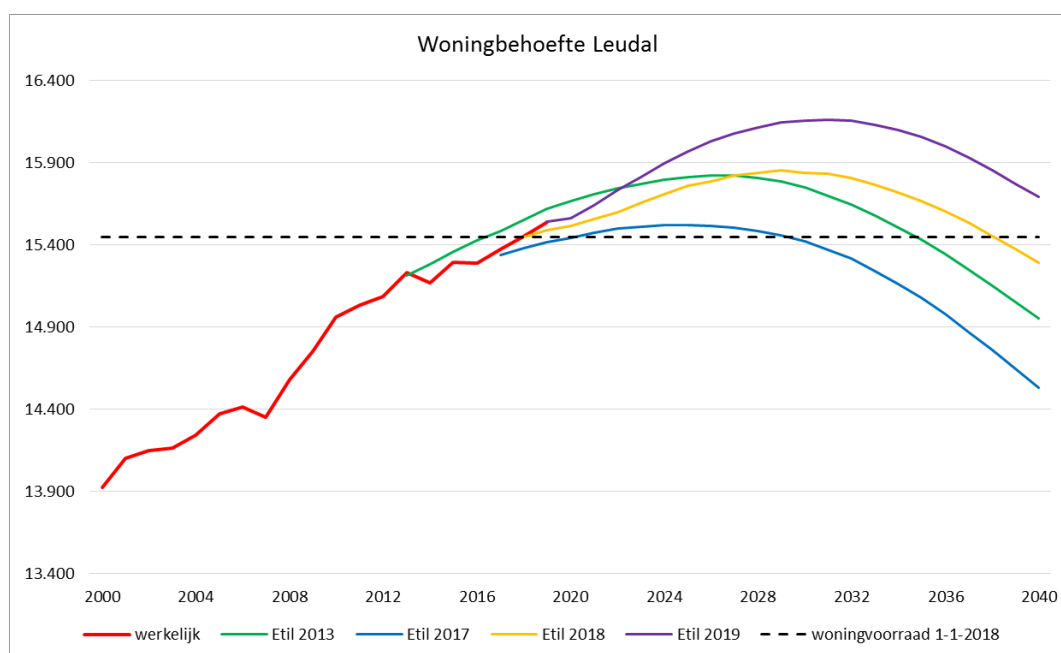
- Kwantitatieve behoefte

Woningbehoefte is een afgeleide van de ontwikkeling van het aantal huishoudens, waarbij er van uit wordt gegaan dat elk huishouden ergens moet wonen. Het gemeentelijk woonbeleid en de regionale afspraken over het aantal benodigde te bouwen woningen zijn gebaseerd op de prognoses van Etil. Een prognose is geen exacte voorspelling, maar een momentopname die een verwachte trend aangeeft.

Onderstaande figuren geven een beeld van de verschillende demografische prognoses van de afgelopen jaren met een doorkijk tot 2040. De huishoudensgroei is in Midden-Limburg en Leudal langzaam eindig, maar de verwachte huishoudenstop schuift steeds verder op in de tijd. In de recentste prognoses is de top ook hoger dan een paar jaar geleden werd verwacht. De rode lijn geeft de werkelijke ontwikkeling aan van het aantal huishoudens. Op basis van onderstaande demografische ontwikkelingen blijkt, dat de komende jaren in de regio, en Leudal in het bijzonder, nog sprake is van een toename van het aantal huishoudens. Afgezet tegen de bestaande woningvoorraad, betekent dit concreet ook een aanvullende kwantitatieve behoefte aan woningen in Leudal.

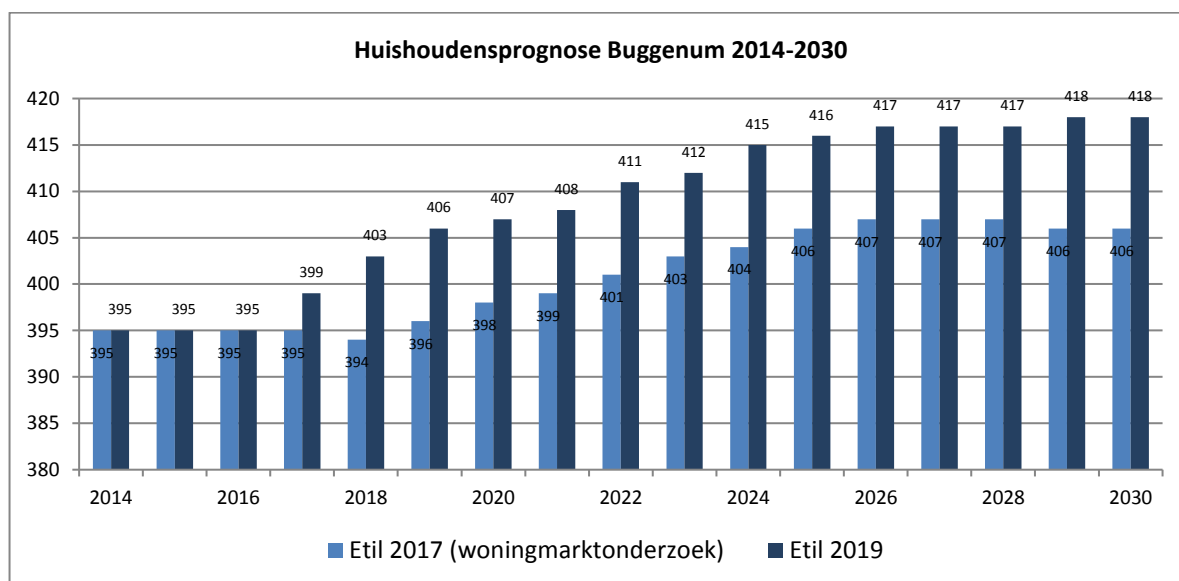


Huishoudensprognose Midden-Limburg (eigen figuur gemeente Leudal o.b.v. Etil prognoses diverse jaren)



Huishoudensprognose Leudal (eigen figuur gemeente Leudal o.b.v. Etil prognoses diverse jaren)

Voor Buggenum wordt de huishoudentop in de prognose Etil 2019 in 2029/2032 verwacht. De top ligt dan elf huishoudens hoger dan in de prognose Etil 2017, die bij het woningmarktonderzoek is gebruikt.



Huishoudensprognose Buggenum (eigen bewerking gemeente Leudal o.b.v. gegevens Etil en Woningmarktonderzoek 2018)

De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door een toename in het aantal kleinere huishoudens bijvoorbeeld door scheidingen en is niet zozeer (meer) het gevolg van een toename van het aantal inwoners. Voor wat betreft het aantal inwoners geldt dat in de afgelopen jaren nog wel sprake is van een klein positief resultaat, vooral als gevolg van buitenlandse migratie.

Afspraken Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

In de Structuurvisie Wonen 2018 is voor Leudal de prognose Etil 2013 leidend voor het bepalen van de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte en de afspraak over het maximaal aantal te bouwen woningen. Deze afspraak komt voort uit de voorgaande Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014. Hierop worden de realisaties uit de periode 2014 t/m 2017 (183 woningen) in mindering gebracht. Concreet is afgesproken dat er in Leudal nog 457 woningen mogen worden gebouwd vanaf 2018.

Uit de structuurvisie vloeit voort dat in de gemeente Leudal zo'n 100 woningen meer mogen worden gebouwd dan puur alleen vanuit de lokale behoefte blijkt. Dit is gebaseerd op gelijke verdeling van de regionale groei van 4,2% over de gemeenten. Hierdoor wordt elke gemeente de mogelijkheid geboden om nog in elke kern te bouwen. Deze werkwijze biedt ook ruimte voor het feit dat de prognoses telkens positief worden bijgesteld.

Daarnaast wordt in de Structuurvisie Wonen 2018 vastgehouden aan de methodiek dat in de regio Midden-Limburg in de periode 2018 tot en met 2021 opnieuw 40% van de overcapaciteit in de planvoorraad moet worden weggenomen. Aan deze conclusies liggen de onderstaande tabellen ten grondslag.

Gemeente	Groei vanaf 2014 tot top huis- houdens (Etil 2013)	Top in jaar (Etil 2013)	Aan te hou- den groei maximaal (SV 2014)	Groei vanaf 2014 tot top huis- houdens (Etil 2017)	Top in jaar (Etil 2017)
Echt-Susteren	270	2023	590	226	2018
Leudal	540	2027	640	352	2024
Maasgouw	130	2020	430	313	2025
Nederweert	520	2031	520	585	2031
Roerdalen	20	2018	380	175	2022
Roermond	3.610	2040	3.610	3.412	2039
Weert	710	2027	900	1.775	2031
Totaal regio	5.800		7.070	6.838	

Aan te houden groei in 2014 en 2018 (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021)

Gemeente	afsprak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afsprak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoor- raad per 1-1-2018	over-capa- citeit per 1-1-2018	afsprak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.138	8.322	2.184	873

Afspraak aan te houden behoefte, maximaal te bouwen woningen en reductie planvoorraad (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021)

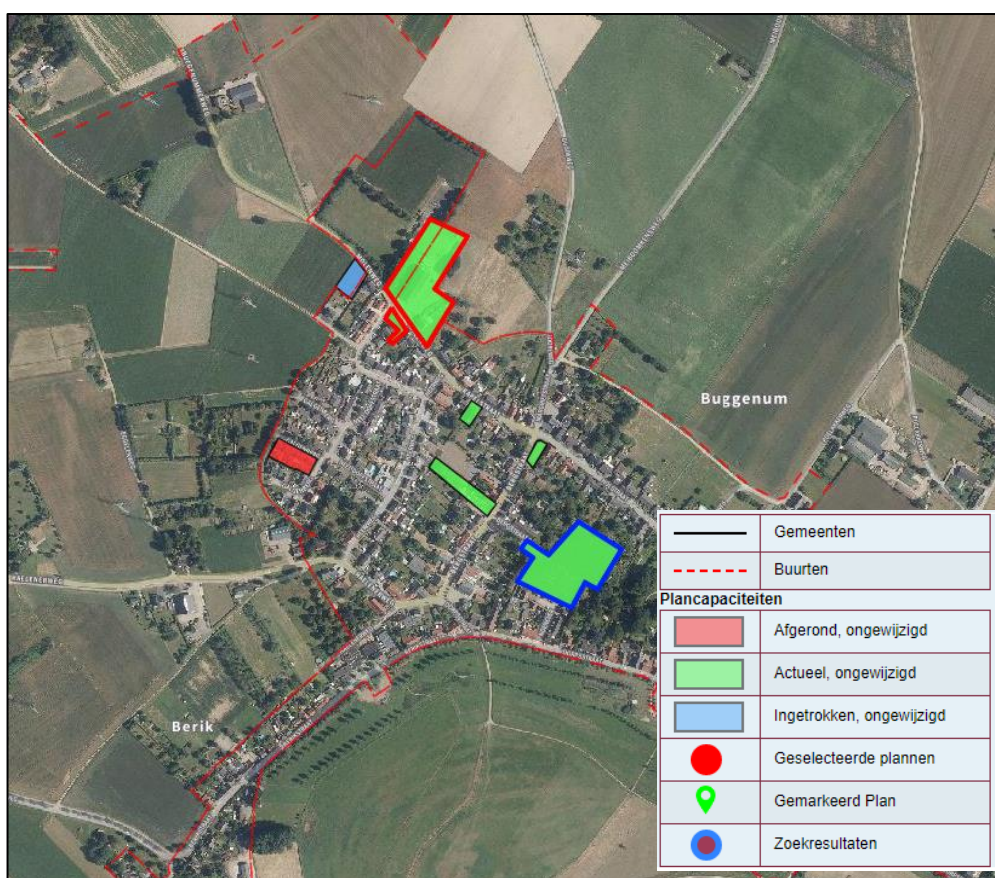
Voor Buggenum blijkt uit de gemeentelijke kwaliteitsenvelop en onderliggende factsheets puur op grond van de lokale demografische ontwikkelingen in de kern, een groei van de behoefte van +13 woningen vanaf 2018 tot de huishoudenstop in 2026. Dit is in de structuurvisie vertaald in een richtcijfer van +14 te bouwen woningen vanaf 2018.

Planvoorraad woningbouwplannen

De gemeente Leudal beschikt over een planvoorraad met woningbouwplannen. Deze dynamische planlijst maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Wonen 2018 en wordt jaarlijks geactualiseerd. De planlijst biedt de basis voor uitvoering en monitoring van de regionale afspraken. Dat geldt ook voor het afgesproken aantal te bouwen woningen. Hierop worden jaarlijks de werkelijke realisaties in mindering gebracht. De meest recente actualisatie dateert van 1-1-2020.

Per 1-1-2020 zijn in Buggenum twee woningbouwlocaties in beeld, naast enkele particuliere initiatieven (met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan). Het plan Molenweg omvat in totaal 13 woningen en is deels opgeleverd/in ontwikkeling. Onderhavig woningbouwplan 'Noenevershof' is al enkele jaren opgenomen in de planvoorraad. Met de actualisatie per 1-1-2020 (vastgesteld door het college op 10-3-2020) is het aantal woningen in het plangebied opgehoogd naar 16 eenheden, conform de huidige planopzet.

Het woningbouwplan Molenweg ligt op een afstand van circa 300 meter van onderhavige locatie. Deze ontwikkeling heeft echter geen gevolgen voor onderhavig initiatief. Vijf woningen zijn inmiddels gebouwd, 6 woningen zijn vergund (waarvan 2 in actieve verkoop) en 2 woningen zijn voorbehouden voor gebruik door de eigenaar zelf. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de locatie Molenweg al grotendeels zijn benut/ingevuld.



Uitsnede Plan capaciteitsmonitor Limburg (www.pcm limburg.nl) met aanduiding bouwlocaties Buggenum (Molenweg rood en Noenevershof blauw)

Voor Buggenum geldt per 1-1-2020 een planvoorraad van 29 woningen en een resterende behoefte van 8 woningen, zie onderstaande uitsnede.

Bijlage 1: Ontwikkeling planvoorraad i.r.t. afspraken Structuurvisie Wonen 2018 (1-1-2020)

Kernen													Structuurvisie			
													Behoeftes			Gecorr.
	Generaliseerd 2014	Generaliseerd 2015	Generaliseerd 2016	Generaliseerd 2017	Generaliseerd 2018	Generaliseerd 2019	2020	2021	2022	2023 en verder	Onbekend	TOTAAL PLANNEN	BEHOEFTE Periode 2014-2023 (afpraak SV 2014)	Realisaties 2014-2017	BEHOEFTE Periode 2018-2023 (afpraak SV 2018)	Periode 2018-2023 (gecorrigeerd voor realisaties)
Baexem	0	0	0	-1	0	-2	6	16	16	36	19	93	43	-1	44	46
Buggenum	0	0	1	0	2	4	1	2	2	2	22	29	15	1	14	8
Eil	1	0	1	0	1	2	20	31	13	7	2	73	23	2	21	18
Grathem	1	3	-1	1	0	1	2	1	0	0	21	24	30	4	26	25
Haelen	-3	3	6	23	11	22	16	10	8	6	18	58	78	29	49	16
Haler	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	3	8	7	0	7	7
Heibloem	1	0	0	0	0	0	0	2	3	5	1	11	13	1	12	12
Heythuysen	39	16	0	10	7	51	29	35	11	13	25	113	124	65	59	1
Horn	1	1	0	17	0	0	40	3	0	0	50	93	68	19	49	49
Hunsel	0	1	0	0	1	4	4	3	0	0	9	16	17	1	16	11
Ittervoort	0	0	2	1	0	1	2	0	0	0	43	45	32	3	29	28
Kelpen-Oler	0	4	0	3	0	0	0	2	0	0	20	22	18	7	11	11
Neer	2	3	2	0	15	17	16	0	0	1	7	24	60	7	53	21
Neeritter	1	0	1	1	1	3	8	4	3	2	3	20	25	3	22	19
Nunhem	-1	1	0	1	0	1	3	0	0	0	3	6	12	1	11	10
Roggel	13	5	11	12	15	19	20	12	3	3	10	48	75	41	34	0
Totaal Leudal	55	37	23	68	53	123	167	124	61	75	256	683	640	183	457	281

Woningbouw in Leudal - actualisatie per 1-1-2020 (collegebesluit d.d. 10-3-2020).

De meest actuele planlijst vormt straks ook de basis voor de afweging van plannen die de gemeente Leudal nog graag wil laten realiseren en welke plannen vanwege ongewenste overcapaciteit zullen worden geschrapt. Vanaf maart 2021 kan de gemeente actief inzetten op het aanpakken van onbenutte bouwtitels. Daartoe is in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' een bepaling opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan te wijzigen om zo onbenutte of deels onbenutte bouwtitels voor (bedrijfs)woningen te laten vervallen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018 om de overcapaciteit in de planvoorraad terug te dringen. Met de opgenomen regeling hebben belanghebbenden nog twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan of van een vastgesteld wijzigings- of uitwerkingsplan de mogelijkheid om concrete plannen in te dienen voor realisering van een woning. Als hiervan geen gebruik wordt gemaakt kunnen burgemeester en wethouders de directe bouwtitel verwijderen door hiervoor een wijzigingsplan in procedure te brengen. Ook indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en binnen 26 weken na het onherroepelijk worden daarvan niet is gestart met de bouwwerkzaamheden kan dit, na intrekking van die vergunning, leiden tot een wijzigingsplan waarin de bouwtitel komt te vervallen.

Bovenstaande constatering en regionale afspraken hebben voor de gemeente Leudal en de kern Buggenum als uitgangspunt te gelden. Op 1 februari 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg de rapportage 'Beweging op de Woningmarkt' opgesteld.

‘Relateer plannen voor nieuwe initiatieven alleen aan de aangetoonde behoefte voor het betreffende product. Als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment tegenover staan, laat dan de harde koppeling met planreductie los. Een overschot aan plannen voor andere woonproducten (segmenten) hoeft in onze ogen niet in de onderbouwing te worden betrokken.’

Uit deze passage blijkt dat het uitgangspunt met betrekking tot de planreductie hoog in het vaandel staat bij de Provincie Limburg. Het is echter niet zo dat het toevoegen van woningen die daadwerkelijk inspelen op de actuele behoefte, niet mogelijk is. Ondanks het algemene streven naar het reduceren van de planvoorraad, is het nog altijd mogelijk om woningen toe te voegen; mits deze tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte. Dit uitgangspunt is overgenomen in de Structuurvisie Wonen 2018. Daar wordt namelijk benadrukt dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Deze handelswijze heeft wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de daarmee samenhangende reductie van de planvoorraad.

Met het beleidsstuk Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 ‘Versnellen, versterken en doorzetten’ (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2020) biedt de Provincie Limburg kwantitatief meer ruimte om te bouwen, mits kwalitatief de juiste woningen worden toegevoegd. Provinciale maatregelen en instrumenten zijn gericht op het versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen en het versneld realiseren van woningbouw. De ambitie is een toekomstbestendige woningmarkt met voldoende mogelijkheden voor doorstroom (wooncarrière), toekomstbestendige bouw (duurzaam en klimaatbestendig) en betaalbare woningen (zowel voor corporaties als voor kopers en huurders).

Meest recente kwantitatieve prognosecijfers Etil 2019

In de Structuurvisie Wonen 2018 wordt voor Midden-Limburg als geheel nog uitgegaan van een groei in de regionale behoefte van 6.138 tot de top in 2028/2029. In de figuur aan het begin van deze paragraaf is duidelijk af te lezen dat, op basis van de meest recente prognose Etil 2019, de huishoudentop voor de regio als geheel inmiddels ruim 3.500 hoger wordt ingeschat en pas vanaf 2032 wordt verwacht.

Voor Leudal is de prognose Etil 2019 zo’n 350 gunstiger en wordt de huishoudentop vanaf 2031 verwacht.

Voor Buggenum wordt de huishoudentop in de prognose Etil 2019 pas in 2029/2032 verwacht en is de top bovendien +11 hoger dan waar in de Structuurvisie Wonen 2018 vanuit wordt gegaan. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze nieuwe (positievere) gegevens eind 2021 beleidsmatig zullen worden vertaald in de geplande actualisatie van de structuurvisie voor de periode 2022 tot en met 2025.

Gebaseerd op de meest recente behoeftecijfers kan dan ook onderbouwd worden uitgegaan van het gegeven dat in kwantitatieve zin beargumenteerd waarom kwantitatief enigszins kan worden afgeweken van de afspraken over het maximaal aantal te bouwen woningen zoals vertaald in de Structuurvisie Wonen 2018. Het meest recente onderzoek van Etil gaat immers uit van een positievere huishoudensprognose voor de gemeente Leudal en de kern Buggenum. Derhalve kan gemotiveerd worden onderbouwd dat kan worden afgeweken van de richtcijfers per kern, mits de juiste type woningen worden toegevoegd bij de lokale kwalitatieve behoefte.

Tussenconclusie

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van onderhavig initiatief in overeenstemming wordt gehandeld met de kwantitatieve afwegingskaders zoals deze door de Midden-Limburgse gemeenten worden gehanteerd en zijn vastgesteld in de regionale Structuurvisie Wonen 2018.

- Kwalitatieve behoefte

Naast een afweging van de kwantitatieve behoefte, waarin het plan voorziet, vraagt de Ladder ook een kwalitatieve afweging. Uit het voorgaande volgt dat er voldoende kwantitatieve behoefte is in de gemeente Leudal en meer specifiek Buggenum. In het plan voor de locatie Noenevershof is bovendien een gedetailleerd kwalitatief programma vastgelegd. Daarmee maakt het plan planologisch in principe een specifiek en kwalitatief programma mogelijk. Daarmee kan het plan inspelen op de kwalitatieve woonbehoeften.

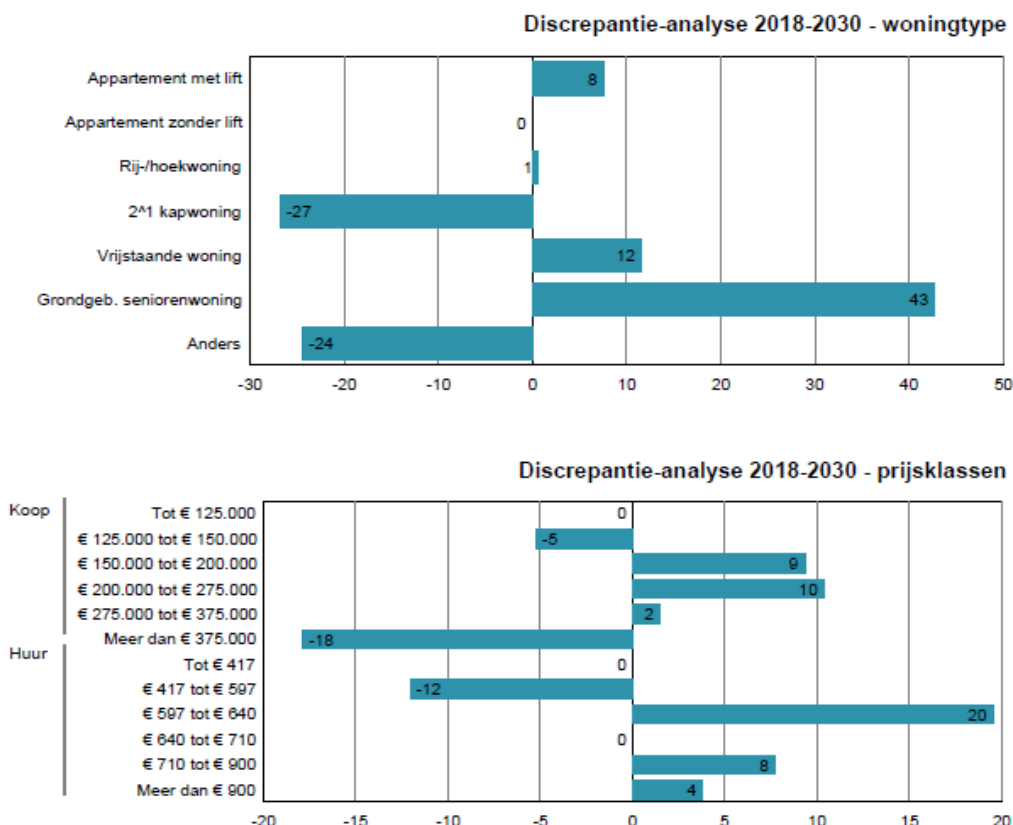
Woningmarktonderzoek 2018 / kwalitatieve woonwensen

In 2018 is huis-aan-huis een grootschalig woningmarktonderzoek gehouden naar de woonwensen in Leudal. In totaal hebben in Leudal 4.125 inwoners (27%) en in Buggenum 110 inwoners (28%) deelgenomen aan het onderzoek en hun woonwensen kenbaar gemaakt. De belangrijkste uitkomsten van dat onderzoek zijn in het woonbeleid vertaald in de gemeentelijke Kwaliteitsenvelop en bijbehorende factsheets per kern, die integraal onderdeel uitmaken van de regionale Structuurvisie Wonen 2018.

De kwaliteitsenvelop geeft op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen. In onderstaande uitsnede zijn voor Buggenum een aantal zaken af te lezen zoals de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, het richtcijfer te bouwen woningen, de omvang van de planvoorraad en de gewenste woningtypen.

	Baexem	Buggenum	Eil	Grathem	Haelen	Haler	Heibloem	Heythuysen
bestaande woningvoorraad	1.055	401	562	707	1.880	199	300	2.940
huurwoningen corporaties	144	37	54	67	250	8	26	454
huurwoningen overige verhuurders	88	41	28	46	150	10	12	366
koopwoningen	823	323	480	594	1.480	181	262	2.120
Aantal woningen in planvoorraad	94	33	163	25	115	13	6	191
Overcapaciteit	50	19	142	-1	66	6	-6	132
Richtcijfer te bouwen woningen	44	14	21	26	49	7	12	59
KWALITATIEVE OPGAVE								
Woningtypen								
appartement met lift	*	*	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift	-	-	-	*	-	-	*	-
rij-/hoekwoning	-	*	-	-	-	-	-	-
2 [^] 1 kapwoning	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijstaande woning	*	*	-	*	-	-	-	-
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	-	-	*	*	*	-	*	*

Kwaliteitsenvelop Leudal (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021)



Uitsnede factsheet kern Buggenum, Structuurvisie Wonen 2018

De factsheets in de Structuurvisie Wonen 2018 geven meer inzicht in de kwalitatieve woonwensen naar woningtype en prijsklasse per kern. In bovenstaand figuur (Discrepantie-analyse 2018-2030 uit de Factsheet Buggenum) is af te lezen dat grondgebonden seniorenwoningen veruit het meest gewenst en kansrijk woningsegment zijn in Buggenum, zowel in het betaalbare koop- als huursegment.

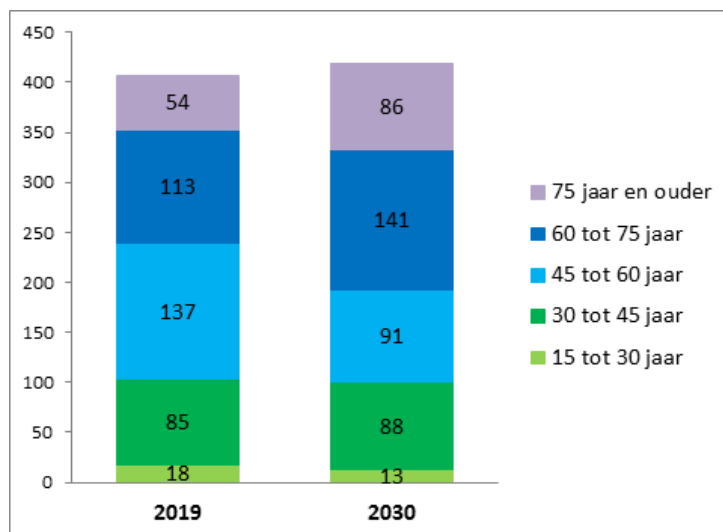
Onderhavig plan 'Noenevershof' sluit hier met de realisatie van 16 levensloopbestendige woningen goed bij aan. Er wordt bovendien gedifferentieerd tussen 10 koop- en 6 huurwoningen. De woningen worden eenlaags met kap uitgevoerd, waarbij een aantal woningen de mogelijkheid krijgen om uitgevoerd te worden met een volledige verdieping. Hierop aansluitend wordt opgemerkt dat levensloopbestendige woningen niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar voor inwoners van alle leeftijdsgroepen die een (kleinere) (huur)woning zoeken. Daarmee zijn ze duurzaam inzetbaar op de woningmarkt.

Veranderende bevolkingssamenstelling en relatie tot behoefte

In Buggenum is sprake van vergrijzing. Het aantal huishoudens groeit nog beperkt (zoals in vorige paragraaf 'kwantitatieve behoefte' beschreven), maar de samenstelling naar leeftijdsklasse verandert sterk. Deze verandering heeft in kwalitatieve zin invloed op de (toekomstige) woningbehoefte. Op basis van het woningmarktonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aandeel 65+ huishoudens in Buggenum fors toeneemt van 29% in 2018 naar 43% in 2030. De invloed van deze vergrijzing is terug te zien in de resultaten van het onderzoek waarin met name de woonwensen van de groeiende groep senioren prominent tot uiting komt in de behoefte aan

grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Het aandeel jongeren blijft, met respectievelijk 30% en 29%, nagenoeg gelijk tussen 2018 en 2030.

De geschetste ontwikkelingen worden bevestigd door recente gegevens uit de provinciale woonmonitor 2020 (gereed sinds medio november 2020). Via het digitale dataportal zijn onderstaande cijfers voor Buggenum beschikbaar over de huishoudenontwikkeling naar leeftijdsklasse. Het aandeel 60+ neemt de komende jaren (absoluut en relatief) enorm toe in Buggenum, terwijl het aantal en aandeel jongeren nagenoeg gelijk blijft. In 2030 behoort meer dan de helft van de inwoners van Buggenum tot de doelgroep 60+.



Huishoudenssamenstelling naar leeftijd (eigen bewerking gemeente Leudal o.b.v. gegevens dataportal Etil en Woningmarktonderzoek 2018)

Uit het woningmarktonderzoek blijkt, dat het aantal 1- en 2-persoons huishoudens groeit. Er bestaat steeds meer behoefte aan duurzame en toegankelijke woningen voor 1- en 2-persoons ouderenhuishoudens. Ouderen willen graag langer op zelfstandige basis blijven wonen en daarnaast worden de mogelijkheden voor een zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgzwaarte steeds hoger wordt. Daardoor wordt de geschiktheid van een woning steeds belangrijker.

Daarnaast wordt gewezen op het feit dat in de Structuurvisie Wonen 2018 een aantal opgaven is geformuleerd ten aanzien van specifieke doelgroepen. Ook het aantal groeiende ouderenhuishoudens vormt een van deze doelgroepen en verdient meer aandacht. In dit kader wordt gewezen op het feit dat vanuit de resultaten van het woningmarktonderzoek verwacht wordt dat het aantal oudere huishoudens (>65 jaar) in de gemeente Leudal in de periode 2018 tot en met 2030 zal stijgen met 1.769 huishoudens. Voor Buggenum gaat het om een stijging met 52 huishoudens.

	2018-2030				
	2018	2024	2030	Abs.	In %
Echt-Susteren	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%
Leudal	5.242	6.099	7.011	1.769	33,7%
Maasgouw	3.761	4.334	4.840	1.079	28,7%
Nederweert	2.359	2.756	3.169	811	34,4%
Roerdalen	3.396	3.855	4.233	837	24,7%
Roermond	7.750	9.022	10.419	2.669	34,4%
Weert	7.202	8.160	9.209	2.006	27,9%
Totaal	34.569	39.807	45.067	10.498	30,4%

Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030 (Structuurvisie Wonen midden-Limburg 2018 tot en met 2021)

Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling in kwalitatief opzicht past binnen het streefbeeld van de gemeente Leudal. Dit omdat de woningbehoefte voor oudere huishoudens in de kern Buggenum tot 2030 sterk zal toenemen. Onderhavig initiatief is gericht op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn geschikt voor de oudere doelgroep (ook bij een eventuele toekomstige zorgvraag) doordat alle primaire verblijfsruimtes op één woonlaag worden gesitueerd. Dergelijke woningen zijn in de bestaande woningvoorraad van Buggenum nog te beperkt aanwezig, zoals ook uit voornoemde discrepantieanalyse blijkt.

Bestaande woningvoorraad

Het woningmarktonderzoek geeft inzicht in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in Buggenum per 1-1-2017. Het aandeel appartementen is zeer beperkt. De woningvoorraad bestaat voor driekwart uit traditionele tweekappers en vrijstaande woningen. Van deze woningen is niet concreet aan te geven welk deel levensloopbestendig is (of is te maken), maar uit de resultaten van het onderzoek blijken dergelijke woningen niet meer aan te sluiten bij de veranderende woonwensen, van met name ouderen. In Buggenum worden slechts 12 woningen gecategoriseerd als specifieke zorgwoning.

Op basis van de WOZ-waarden kan worden afgeleid dat de helft van de koopwoningen zitten in het goedkope en middeldure koopsegment (tot € 275.000). Bij verhuizing van oudere inwoners naar een beter passende en gewenste levensloopbestendige woning, komen via de ontstane verhuisketens, betaalbare woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen			Totaal	
	Woning- corporaties	Overige verhuurders	Koop	Abs.	In %
Goedkoop	2	0	0	2	0%
Betaalbaar 1	33	6	1	40	10%
Betaalbaar 2	1	10	7	18	4%
Duur	0	4	50	54	13%
Sociale voorraad	36	20	58	114	28%
Duur +	1	14	63	78	19%
Duur ++	0	3	106	109	27%
Duur +++	0	4	73	77	19%
Duur ++++	0	0	23	23	6%
Overige voorraad	1	21	265	287	72%
Onbekend	0	0	0	0	0%
Totale voorraad	37	41	323	401	100%

Huur:

Prijsklassen:
Goedkoop
Betaalbaar
Duur
Duur +
Duur ++
Duur +++
Duur ++++

Prijsklassen:

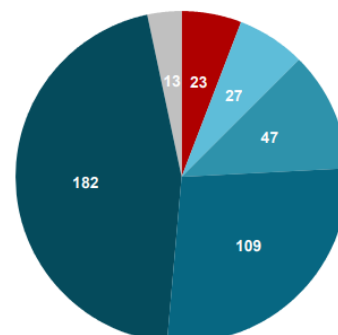
< € 414
€ 414 - € 635
€ 635 - € 711
€ 711 - € 800
€ 800 - € 900
€ 900 - € 1.000
€ 1.000 en meer

Koop:

Goedkoop
Betaalbaar
Duur
Duur +
Duur ++
Duur +++
Duur ++++

Prijsklassen:

< € 75.000
€ 75.000 - € 125.000
€ 125.000 - € 150.000
€ 150.000 - € 200.000
€ 200.000 - € 275.000
€ 275.000 - € 375.000
€ 375.000 en meer

Woningvoorraad 1-1-2017
woningtype

Appartement	23	5,7%
Tussenwoning	27	6,7%
Hoekwoning	47	11,7%
2^1 kap woning	109	27,2%
Vrijstaande woning	182	45,4%
Overig / onbekend	13	3,2%
Totaal	401	100,0%

Uitsneden woningmarktonderzoek

Huurwoningen zijn in Buggenum ondervertegenwoordigd in de bestaande woningvoorraad. In dat kader wordt gewezen op het feit dat de gemeente Leudal in samenspraak met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties de rapportage 'Prestatieafspraken 2019' hebben opgesteld. Bij het opstellen van deze prestatieafspraken werd ook aandacht gevestigd op de aanwezigheid van senioren huurwoningen. Uit deze prestatieafspraken blijkt het volgende:

'Natuurlijk hebben corporaties veel aandacht voor de mensen die vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang in hun woningen komen wonen. Maar veel mensen wonen al in een woning van een corporatie en krijgen dan te maken met vraagstukken op het gebied van gezondheid en/of mobiliteitsbeperkingen. Bovendien zien wij steeds vaker dat bewoners niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere problematieken. Om het 'langer thuis wonen' te faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Dit doen zij door het bestaande woningaanbod geschikt te maken voor wonen met een zorgbehoefte en door in samenwerking met zorgpartners specifieke zorgwoningen te realiseren. Als er aangepaste woningen beschikbaar komen worden deze door de corporaties in eerste instantie aangeboden aan doelgroep. Zelfstandig wonen van senioren en mensen met een zorgbehoefte, stelt ook eisen aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe) woonomgeving. Het is niet realistisch voor alle kernen / wijken / buurten tegelijk in te zetten op de realisatie en behoud van het noodzakelijke voorzieningenniveau.'

Tenslotte is in het woningmarktonderzoek onderzoek gedaan naar de vraag aan welk soort woningen in Leudal tot 2030 een tekort zal ontstaan. De behoefte is afgezet tegen de bestaande woningen. Hierbij wordt verwezen naar het eerder genoemde figuur met de discrepantieanalyse (pagina 21). Daaruit blijkt dat met name een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met een lift. Ook hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld.

Ouderen blijven steeds langer thuis wonen waardoor het belang van levensloopbestendig wonen groeit. Het aandeel ouderen neemt zo snel toe, dat de vraag naar dergelijke woningen niet alleen met nieuwbouw kan worden opgevangen. Ook de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd. Om het speerpunt betreffende het langer zelfstandig thuis wonen daadwerkelijk te kunnen effectueren, heeft de Provincie Limburg de provinciale stimuleringslening Duurzaam Thuis ontwikkeld. Met deze stimuleringsmaatregel kan worden geïnvesteerd in onder meer de levensloopbestendigheid (en energetische verbetering) van de woning. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Onderhavig initiatief moet worden aangemerkt als een inbreidingslocatie in de kern Buggenum. Door dit gebied om te vormen naar een woonlocatie zal een hoogwaardig en toekomstbestendig woonmilieu worden gecreëerd. Met de realisatie van 16 levensloopbestendige woningen kan een deel van de steeds groter groeiende groep senioren binnen Buggenum verhuizen naar een passende woning waar ze langer thuis kunnen blijven wonen, ook met een toekomstige zorgvraag. De realisatie van levensloopbestendige woningen voor ouderen, bevordert de doorstroming op de woningmarkt aangezien deze ouderen een bestaande woning achterlaten. De verhuisketens die worden geïnitieerd dragen daarmee indirect bij aan de mogelijkheden van andere (jongere) doelgroepen op de woningmarkt.

Verhuisgeneigdheid

Voorts is uit het woningmarktonderzoek uitdrukkelijk gebleken dat in Leudal het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek is naar een levensloopbestendige woning (60%). Van de huishoudens die hebben aangegeven een huurwoning te wensen heeft 66% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (710 huishoudens). In de koopsector bedraagt het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst 53%. Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen (30%), vrijstaande woningen (22%) en appartementen met lift (14%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit zelfstandige woningen bij een woonzorgcomplex (9%).

Uit het woningmarktonderzoek blijken in Buggenum in totaal 63 huishoudens verhuisgeneigd te zijn, waarvan 50% aangeeft binnen de woonkern te willen verhuizen. De kernbinding is in Buggenum derhalve groter dan het gemeentelijk gemiddelde van 44%.

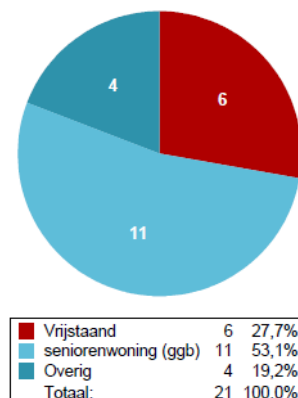
Ook in de kern Buggenum geldt als uitgangspunt dat circa 20% van het aantal ouderen op zoek is naar een nieuwe woning. Van deze personen die verhuisgeneigd zijn, is 53,1% op zoek naar een grondgebonden seniorenwoning. In onderstaande figuur worden deze uitkomsten gevisualiseerd.

Verhuiscgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	8	7%
Binnen 5 jaar	6	5%
Over meer dan 5 jaar	2	2%
Afhankelijk van aanbod	5	4%
Nee	94	82%
Totaal	115	100%

Verhuiscgeneigdheid	21	18%
Nee	94	82%

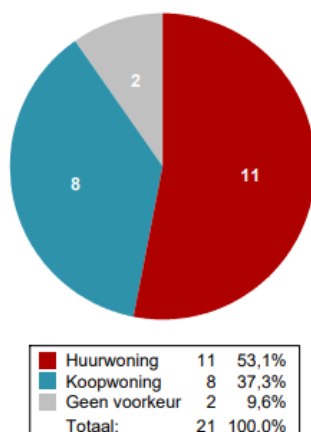
Wens naar woningtype



Verhuiscgeneigdheid in het jaar 2017 en de daarbij behorende woningtypewensen van 65plussers uit Buggenum (Factsheet Buggenum)

Bovendien blijkt uit onderstaande figuur dat circa 53,1% van de verhuiscgeneigde 65plussers de voorkeur geeft aan een huurwoning. Daarnaast heeft 37,3% behoefte aan een koopwoning. Aangezien onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van zowel koop- als huurwoningen, wordt tegemoet komen aan de behoeften van 65plussers in Buggenum.

Wens naar eigendom



Wens naar eigendom van 65plussers uit Buggenum (Factsheet Buggenum)

De conclusie is op zijn plaats dat het programma van Noenevershof in eerste aanleg kan voorzien in diverse kwalitatieve behoeften. Bovenstaande analyses helpen dit verder invulling te geven.

Tussenconclusie

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van onderhavig initiatief in overeenstemming wordt gehandeld met de kwantitatieve en kwalitatieve afwegingskaders zoals door de Midden-Limburgse gemeenten worden gehanteerd en zijn vastgesteld in de regionale Structuurvisie Wonen 2018. In de meest recente prognoses blijkt namelijk dat voor de komende jaren kan worden uitgegaan van een positievere huishoudensprognose voor de kern Buggenum. Daar komt bij dat onderhavig initiatief voorziet in de juiste woningen op de juiste plek.

3.1.3 Stedelijk gebied (trede 2)

Tot slot moet worden getoetst aan de vraag of onderhavige locatie is gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie is gelegen in het centrum van de kern Buggenum, in een overwegend bestaande woonomgeving. In de nabije omgeving van onderhavig plangebied vinden op enkele locaties horeca-activiteiten plaats en is detailhandel gevestigd. Derhalve kan worden vastgesteld dat onderhavige locatie is gelegen in stedelijk gebied.

3.1.4 Ontsluiting (trede 3)

Een toetsing aan trede 3 is niet nodig c.q. noodzakelijk, aangezien al aan de tweede trede van de Ladder wordt voldaan.

4 Conclusie

Uit voorgaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat de vergrijzing een steeds belangrijkere rol speelt in de hedendaagse maatschappij, en in het bijzonder in de onderhavige gemeente Leudal.

De prognoses voorspellen dat het aantal ouderen op de woningmarkt zal toenemen, waardoor de vraag naar levensloopbestendige woningen zal stijgen. De voorgaande analyse heeft deze behoefte in kaart gebracht. Onderhavig initiatief draagt bij aan de invulling van deze behoefte, zowel op kwantitatief alsook kwalitatief vlak.

Onderstaand wordt samengevat gemotiveerd aangegeven dat met onderhavig initiatief in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte en geen onaanvaardbare effecten

De ontwikkeling van maximaal 16 levensloopbestendige huur- en koopwoningen voorziet in een actuele regionale en lokale kwantitatieve behoefte en voldoet hiermee aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast voorziet het plan in een lokale kwalitatieve behoefte aan dit specifieke type woningen. De onderbouwde behoefte is ruim voldoende om het voorziene aantal van maximaal 16 huur- en koopwoningen een plek te geven.

Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Leudal en meer specifiek Buggenum zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten als gevolg van de voorziene ontwikkeling.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft bovendien een inbreidingslocatie waarmee aansluiting wordt gezocht bij de bestaande omgeving die wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw. De voorziene woningbouwontwikkeling vindt daarmee dus plaats in bestaand stedelijk gebied van de bestaande kern. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ontsluiting

Doordat voldaan wordt aan trede 1 en trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking is trede 3 niet meer aan de orde.